

ו' אדר ב תשפ"ב  
09 מרץ 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0016 תאריך: 09/03/2022 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חגבי אורלית	מח"ל 5	4145-005	22-0124	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-0124	תאריך הגשה	19/01/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	מח"ל 5 רחוב סרלין יוסף 9	שכונה	נוה ברבור, כפר שלם מערב
גוש/חלקה	65/6131	תיק בניין	4145-005
מס' תב"ע	2352, 2691	שטח המגרש	5746.21

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חגבי אורלית	רחוב סרלין יוסף 9, תל אביב - יפו 6765380
מבקש	ברזין הלנה	רחוב סרלין יוסף 9, תל אביב - יפו 6765380
בעל זכות בנכס	חגבי אורלית	רחוב סרלין יוסף 9, תל אביב - יפו 6765380
בעל זכות בנכס	ברזין הלנה	רחוב סרלין יוסף 9, תל אביב - יפו 6765380
עורך ראשי	אטלסוב אליסה	רחוב הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	גינת שבתאי 17, תל אביב - יפו 6760435

### מהות הבקשה: (רותם סולומון)

<p>מהות עבודות בניה</p> <p>תוספת מרפסות מקורות עבור 32 דירות בחזיתות הקדמיות של האגף האמצעי (4 דירות בקומה) הפונות לרחובות מח"ל בצד הדרומי וסרלין יוסף בצד הצפוני . המרפסות מתוכננות בצורה אחידה בכל גובה האגף שכן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.</p> <p>8 דירות (25%) מתוך 32 הדירות לא משתתפות בהיתר ומסומנות ללא גישה למרפסות: - 4 דירות בחזית לרחוב מח"ל בקומות : 1,4,5 - 4 דירות בחזית לרחוב סרלין יוסף בקומות : 2,3,4</p>
--

### מצב קיים:

בניין טורי מדורג המכיל 4 אגפים בני 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף סה"כ 32 יח"ד לכל אגף.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
783	08/12/1977	להקמת 2 אגפים למגורים עבור 64 יח"ד בני 8 קומות על עמודים	

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 128 תתי חלקה. על גבי התכנית חתומים 24 מתוך 32 בעלי תת-חלקות באגף המבוקש. לכל שאר בעלי זכויות שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.
---

### התאמה לתקנות תכנון ובנייה והנחיות מרחביות:

שטחי מרפסות לפי תקנות התכנון והבנייה	מותר	מוצע	סטייה
	עד 14 מ"ר לדירה ולא יותר מ 12 מ"ר ממוצע	עד 12 מ"ר לדירה	

	0.0 מ' בתחום קווי הבניין	עד 1.2 מ' לפי תקנות התכנון והבנייה (בליטות)	<b>הבלטה מקווי בניין למרפסות</b> מעבר קו בניין קדמי של 1 מ' לרחוב מח"ל:
	0.0 מ' בתחום קווי הבניין	ניתן לבקש עד 10% לפי תקנות סטייה ניכרת כחלק הבניין	מעבר לקו בניין צדי- מערבי של 15 מ' לרחוב דרך דיין משה
	תוכננו בצורה אחידה	כל המרפסות ייבנו בצורה אחידה ובעת ובעונה אחת.	<b>עיצוב לפי הנחיות מרחביות</b>

**הערות נוספות:**

תכנית 100 הינה תכנית מתוקנת לאחר שלעורך הבקשה נמסרו הערות להשלמת התכנית.

**התנגדויות:**

נימוקים	כתובת	שם
<p>הבנייה מול חלון של המטבח המהווה חלק גדול מהנוף ומהאוויר - חדירה לפרטיות- ניתן יהיה לראות את הנעשה בבית. רעש - מרפסות יתנו מקום לרעש גדול שייכנס לתוך הבית שלי - המזגנים אשר יהיו במרפסות יהוו רעש ויפגעו בנוף-ערך הדירה ירד - גרים אחד בתוך השני - שקיעת השמש והנוף בחלק זה של הבית מהווה הווי בלתי נפרד בנוף עוצר נשימה - הכביסה שלי למול המרפסת שלהם ( אי נעימות )</p> <p>פרטיות ואוורור בדירה יפגעו מהמרפסת, כל מאן דבעי יראה מה קורה בתוך הבית . קיימת סכנת שריפה במקרה של " עשייה על האש " מנגלים במרפסות, הרוח היא מערבית מהים רוב הזמן . כמו כן ריחות של עישון ו"על האש" מנגל ייכנסו לדירה . ( רוח מערבית ) וידבקו בכביסה הנתלית בצד זה .</p>	<p><b>רחוב סרלין יוסף 7, תל אביב - יפו 6765378</b></p>	<p>1. Asia Bergman Ester 2. אלפרין ילנה 3. בחכמה גולדנברג מלי-מלכה 4. בחכמה משה 5. ברודוב נטליה 6. ברודוב מיכאל 7. דוידוביץ' ליאת 8. דמיאן מיכאל 9. חבה אפרת 10. מיכנקו ודים 11. סינואני שי 12. עבדי גל 13. צפתי יוסף 14. קוגן אליזבטה 15. קרליץ זליג 16. קרליץ נעמי 17. רמתי עופר 18. רמתי נעמי 19. תמר ענת</p>
	<p><b>רחוב סרלין יוסף 11, תל אביב - יפו 6765382</b></p>	20. גורודצקי ילנה
	<p><b>רחוב סרלין יוסף 9, תל אביב - יפו 6765380</b></p>	<p>21. חיו הילה 22. נאגי שרית 23. צפליק רחל 24. משולם דליה</p>

**עיקרי ההתנגדויות:**

1. המרפסות יפגעו בפרטיות הדיירים ויחסמו את האור והאוויר שנכנסים לדירה.
2. ערך הדירה ירד .
3. הנוף יחסם

4. חוששים ממוסיקה ורעש בעקבות בניית המרפסות .
5. חלק מהדיירים טוענים שמדובר בבניין ישן ומעונוינים בתהליך של פינוי ובינוי וחוששים כי הבניינים ישנים ולא עמידים מפני רעידות אדמה .
6. איבוד מקומות חנייה בעקבות בניית המרפסות .
7. חוששים שהמזגנים ירעישו

### התייחסות להתנגדויות:

1. רוב המתנגדים הם מאגף המזרחי הקיצוני ברח' סרלין יוסף 7. האגף בנוי בחלק המזרחי של בניין טורי ובהבלטה ניכרת מקיר החיצוני של האגף המבוקש. המרחק בין האגף עד המרפסות הוא כ-6 מ'. לפי המצב הקיים הדירות הקדמיות של אגף המתנגדים הורחבו לכיוון רח' מח"ל. בתיק הבניין לא נמצא היתר.
  2. המתנגדת (מס' 20) מאגף הצמוד למבוקש בצד המערבי. המרחק בין האגף למרפסות בחזית לרח' סרלין יוסף כ-6 מ'. בחזית לרחוב מח"ל אין השפעה ואין פגיעה.
  3. המתנגדים (מס' 21-24) הם מאגף המבוקש. טוענים שאין להם אפשרות כספית להשתתף, ערך הדירה יירד, מצוקת חניה הקיימת באזור, חוסר של שמש ואויר בדירה.
- במקום חלה הוראות תכניות ההרחבה 2352 ו-2691 לפיהן ניתן להרחיב כל הדירות בכל האגפים בחזיתות הקדמיות. רק באגף אחד (מס' 7) הורחבו הדירות הקדמיות. המרפסות מתוכננות בתחום קונטור ההרחבה העתידית המותרת בכל דירה ולא חורגות מעבר לקו ההרחבה המקסימלי המותר.
- לכן מומלץ לדחות את ההתנגדויות, שכן:
- הוספת המרפסות לא תחסום את אור והאווריר.
  - לא תהיה פגיעה באיכות החיים של המתנגדים עקב המרחקים בין האגפים.
  - לא הוגשה בקשה לפינוי בינוי במסגרת תמ"א 38. אין נתונים לגבי הליך של פינוי ובינוי במקום.
  - אין שום פגיעה בחניה קיימת .
- לבקשה מצורפת תגובת המבקשים לטענות המתנגדים.

### חו"ד מכון רישוי

**נדב פרסקו 07/11/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

### מרחבים מוגנים

נטען אישור פיקוד העורף לפטור. המלצה: לאשר את הבקשה

### סיכום מכון הרישוי

**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

### חו"ד מחלקת פיקוח:

**לב פוטשניקוב 28/04/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

### חו"ד נוספות:

**מרחבים מוגנים-מכון רישוי - נדב פרסקו 07/11/2021**

נטען אישור פיקוד העורף לפטור.

בדקתי וראיתי כי האישור תואם לתכנית ההגשה.

**מי אביבים - אחישלום מולאי 22/04/2021**

סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה תוספת מרפסות שמש לכלל הבניין. אין שינוי בחיבורים הראשיים למגרש.

**נכסים - ענת איבגי 04/03/2021**  
חלקה 65 בגוש 6131 בבעלות פרטית.  
אין מניעה לאשר את הבקשה.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רותם סולומון)

א. לדחות את ההתנגדויות, שכן:

- המרפסות מבוקשות בתחום ההרחבה המותרת של הדירות לפי הוראות התכנית 2352.
- הוספת המרפסות לא תחסום את האור והאוויר.
- לא תהיה פגיעה באיכות החיים של המתנגדים עקב המרחקים בין האגפים.
- לא הוגשה בקשה לפינוי בינוי במסגרת תמ"א 38. אין נתונים לגבי הליך של פינוי ובינוי במקום.
- אין שום פגיעה בחניה קיימת.

ב. אם רשות הרישוי תדחה את ההתנגדויות, לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות עבור 32 דירות בחזיתות הקדמיות של האגף האמצעי הפונות לרחובות מח"ל בצד הדרומי וסרלין יוסף בצד הצפוני, בצורה אחידה בכל גובה האגף שכן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.  
8 דירות מתוך 32 הדירות לא משתתפות בהיתר ומסומנות ללא גישה למרפסות.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ונתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

### תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

### תנאים לתעודת גמר

1. השלמת 19 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.  
\*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.  
\*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.  
2. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

### תנאים לתעודת גמר

1. השלמת 19 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.  
\*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין

ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.

\*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

2. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0016-22-6 מתאריך 09/03/2022

ג. לדחות את ההתנגדויות, שכן:

- המרפסות מבוקשות בתחום ההרחבה המותרת של הדירות לפי הוראות התכנית 2352.
- הוספת המרפסות לא תחסום את האור והאוויר.
- לא תהיה פגיעה באיכות החיים של המתנגדים עקב המרחקים בין האגפים.
- לא הוגשה בקשה לפינוי בינוי במסגרת תמ"א 38. אין נתונים לגבי הליך של פינוי ובינוי במקום.
- אין שום פגיעה בחניה קיימת.

ד. לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות עבור 32 דירות בחזיתות הקדמיות של האגף האמצעי הפונות לרחובות מח"ל בצד הדרומי וסרלין יוסף בצד הצפוני, בצורה אחידה בכל גובה האגף שבן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.  
8 דירות מתוך 32 הדירות לא משתתפות בהיתר ומסומנות ללא גישה למרפסות.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

**תנאים לתעודת גמר**

1. השלמת 19 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.  
\*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- \*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה